OBS Ds. J.L. de Wagemaker te Landsmeer

locatie-onderzoek

bij de locatiekeuze t.b.v. nieuwbouw basisschool

Buro Reikwijdte stedenbouw en planologie

10 juli 2024

Reikwijdte

Kennis van Ruimte

Rapportage locatie-onderzoek vervangende nieuwbouw basisschool OBS Ds. J.L. de Wagemakerschool aan de gemeente Landsmeer

”zoektocht naar een geschikte locatie voor (vervangings-)nieuwbouw van een basisschool”

Landsmeer

colofon

opdrachtgever
gemeente Landsmeer

uitgevoerd door
Buro Reikwijdte
auteurs: Bart Schuitemaker
George Beentjes

versie 1.1
10 juli 2024

inhoud

1. **inleiding**
   - aanleiding
   - proces
   - rapportage

2. **kaders en uitgangspunten**
   - potentiële locaties
     - de groslijst
     - de shortlist
       A. Sportpark in de nabijheid van het judogebouw
       B. Eilandje bij Zeilmaker
       C. Eilandje bij Meervalweg
       D. Scheepsbouwersweg
       E. Violierweg
       F. Wijkpark/IJsbaan
       G. Bestaande locatie Wagemakerschool

3. **afwegingsmatrix**
   - beoordelingsaspecten
   - wegingsfactoren en scoringsmethodiek

4. **beoordeling locaties**

5. **voorkeurslocatie Sportpark in de nabijheid van het Judogebouw**
   - toelichting locatie
   - ambtelijk advies

6. **conclusies en vervolg**

inleiding

aanleiding

Met de vaststelling van het Integraal Huisvestingsplan (IHP) heeft de gemeenteraad op 19 september 2023 ingestemd met vervangende nieuwbouw van basisschool De Wagemaker in Landsmeer. De Wagemaker wil een leer- en werkomgeving bieden waarin leerlingen zich kunnen ontwikkelen op hun eigen niveau met meer differentiatie en activerende werkvormen, die niet meer alleen plaatsvinden in een klaslokaal met de eigen groep, maar groep overstijgend en in verschillende niveaus. Het huidige gebouw bestaat uit verschillende grillig opgebouwde massa's die de functionaliteit niet ten goede komen en veel onderhoudsproblemen met zich meebrengen, zowel structureel als incidenteel. Het huidige gebouw is nog conventioneel in zijn energiebehoefte. Er is behoefte aan een duurzaam pand.

Mede naar aanleiding van het IHP heeft de gemeenteraad besloten dat er vervangende nieuwbouw mag komen voor de huidige Wagemakerschool in Landsmeer, waarbij er ook mogelijk verbindingen worden gelegd met andere maatschappelijke functies. Als eerste stap in deze vernieuwing heeft de gemeente besloten een locatie-onderzoek te laten uitvoeren. Dit onderzoek moet uiteindelijk leiden tot een definitieve locatiekeuze. De begeleiding van het onderzoek is in handen van het team Inwoners. Dit team van de gemeente Landsmeer heeft Buro Reikwijdte, planologisch advies en -management gevraagd het onderzoek uit te voeren. In overleg met en onder leiding van het team Ruimte is door Buro Reikwijdte onderzocht waar deze voorziening het beste gerealiseerd kan worden. Hierin spelen onder andere onderwijskundige, maatschappelijke (betekenis voorziening voor Landsmeer), verkeerskundige, financiële en stedenbouwkundige aspecten een belangrijke rol.

Met inachtneming van het bovenstaande dient onderzocht te worden wat de beste locatie is voor de nieuwbouw van De Wagemaker. Hiervoor geldt aanvullend dat het op termijn ook belangrijk is dat er sprake is van een participatietraject waarbij de direct belanghebbenden – gemeente, Opspoor, Wagemakerschool, afvaardiging uit het dorp als bijv. de Dorpsraad o.g. en eventueel voor de te onderzoeken locaties belangrijke sleutelfiguren/-organisaties - meedenken over de locaties.
In deze rapportage wordt verslag gedaan van het locatie-onderzoek. Het gevolgde proces en de resultaten worden beschreven.

proces

In de afgelopen periode is in samenwerking met de teams Ruimte en Inwoners het locatie-onderzoek uitgevoerd. In meerdere overleggen en werkbijeenkomsten met deze teams is stapsgewijs toegewerkt naar de locatiekeuze voor de vervangende nieuwbouw van de basisschool en eventueel aanvullende functies. Op hoofdlijnen zijn de volgende stappen in het proces gezet:

a. *Vaststellen kaders en uitgangspunten locaties en inventarisatie locaties*
In overleg met de opdrachtgever zijn de kaders en uitgangspunten voor de mogelijke locaties in beeld gebracht. Op basis hiervan zijn in overleg met de gemeente meerdere locaties geïnventariseerd waar nader onderzoek naar heeft plaatsgevonden. De te onderzoeken locaties zijn ambtelijk aangedragen.

b. *Vaststellen beoordelingsaspecten en wegingsfactoren* De te onderzoeken locaties zijn vervolgens op basis van aanvullende informatie met betrekking tot de locaties vanuit de gemeente en Buro Reikwijdte (ruimtelijk vigerende kaders e.d.) geanalyseerd waarna een multicriteria-analyse is opgesteld voor de onderlinge vergelijking van de locaties. De diverse aspecten waarop de locaties worden beoordeeld zijn ambtelijk vastgesteld. Hieraan zijn vervolgens gezamenlijk de wegingsfactoren voor de aspecten toegekend.

rapportage

Buro Reikwijdte brengt met dit rapport een eerste verkenning welke een eerste basis levert voor een verdere locatiekeuze. Het rapport levert geen sluitend oordeel over de directe haalbaarheid van plannen op genoemde locaties. In deze rapportage wordt verslag gedaan van het locatie-onderzoek en de uitkomst daarvan. Op basis van deze pre-scan is richtinggevend advies samengesteld.

Op zaterdag 12 februari 1955 om 15.00 uur in de middag kreeg de oude openbare lagere school in Landsmeer een nieuwe naam, namelijk Ds J.L. de Wagemakerschool.

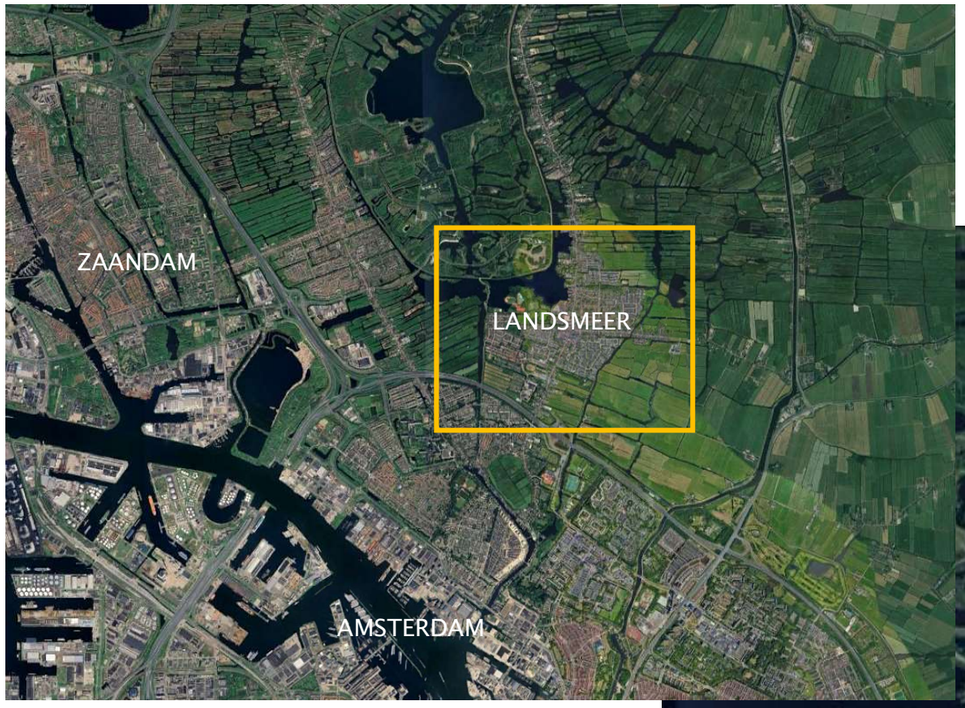
Een stukje geschiedenis;
Onze doopsgezinde Landsmeerse dominee Jacobus Lodewijk De Wagemaker, die leefde van 1885 tot 1953. Dat een openbare school de naam draagt van een dominee is zeer bijzonder. Er is een reden voor.

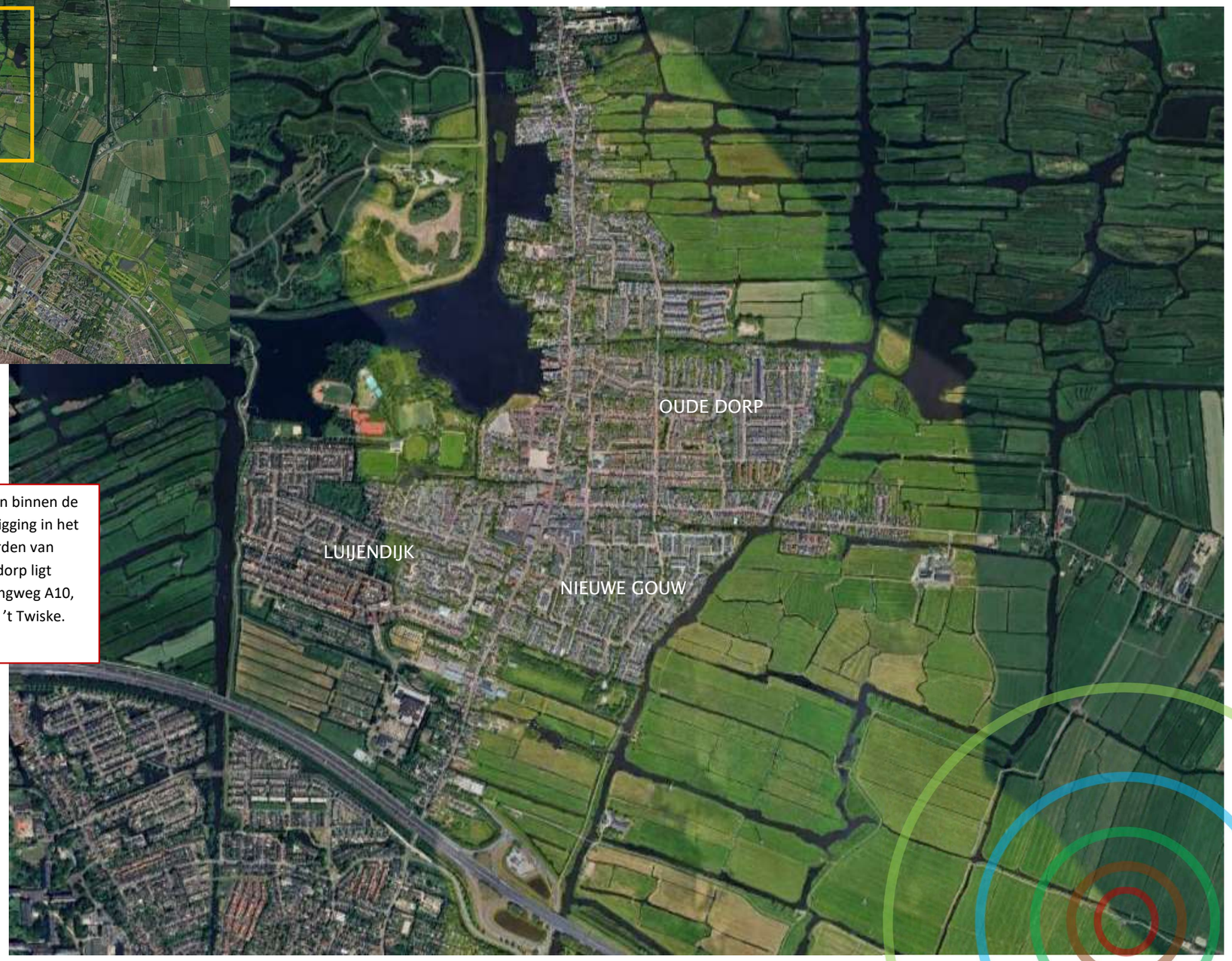
Vanaf zijn aantreden in Landsmeer speelde de oorspronkelijk Overijsselse dominee een prominente rol in het sociale leven van Landsmeer. Niet alleen was hij oprichter van een watersportvereniging, voorzitter van de Waterlandse pluimveefokvereniging èn van het koor Zang & Vriendschap, hij hanteerde ook de voorzittershamer van 'volksonderwijs' afdeling Landsmeer en Den Ilp en de kleuterschoolcommissie. Hij speelde een voorname rol bij het organiseren van gratis vakanties voor jonge kinderen om 'aan te sterken' in vakantiekolonies, was regisseur bij de toneelvereniging en was leider van de Landsmeerse Jongeren Vereniging.

De algemene toegankelijkheid van onderwijs; onderwijs voor iedereen, ongeacht geloof of opvatting, speelde een belangrijke rol in het gedachtegoed van dominee De Wagemaker. Nog steeds zijn dit belangrijke uitgangspunten voor het openbaar onderwijs.
Het is daarom vanzelfsprekend dat in Landsmeer de Eerste Openbare School de naam kreeg van deze dominee.

Aanvankelijk was de school achter de kerk tegenover het gemeentehuis gehuisvest, maar toen het dorp zich uitbreidde, is de school in 1979 verhuisd naar een nieuw gebouw in de (toenmalige) nieuwbouwwijk Luyendijk.

bron: Waterlandsarchief.nl





Landsmeer is een van de dorpskernen binnen de gelijknamige gemeente en kent zijn ligging in het veenweidegebied direct ten noorden van Amsterdam. Het voormalige lintdorp ligt ‘ingeklemd’ tussen de noordelijke ringweg A10, het water van de Nieuwe Gouw en ’t Twiske.

DE OPGAVE in 150 WOORDEN

Het toepassen van vervangingsnieuwbouw voor basisschool De Wagemaker

OBS Basisschool de Wagemaker
-huidige locatie: Poortwachtersweg 1, 1121 JX Landsmeer
-Kadastrale aanduiding LANDSMEER sectie A nummer 4491
-huidige kavel grootte 2.366 m^2
-eigenaar: Stichting Spoor uit Purmerend
-bouwjaar 1978

-bebouwd oppervlak huidige opstal ca. 1.050 m^2
-massa opbouw: 1 bouwlaag met variëteit aan zadelkapjes e/o plat dak. Nadien 1x opgetopt met een lokaal op het platte dak tussen de zadelkapjes in.
-bijzonderheden: kaveloppervlakte van huidige school is niet representatief (school staat over grote delen van de gevel ‘koud’ op de erfgrens).
Terzijde: in de school is tevens OBS KIDS Wagemaker aanwezig.

Nieuwbouw PvE De Wagemaker
-gebouw met 6 lokalen
-2 laags gebouw
-PGO-norm ca. 1.032 m^2
-binnen gebouw ruimte reserveren voor 2^e functie zoals bijvoorbeeld KDV/BSO door derden ca. 300 m^2

kaders en uitgangspunten

Ambtelijk zijn allereerst de kaders en uitgangspunten vastgesteld die van belang zijn voor het uit te voeren locatie-onderzoek naar de nieuwbouwlocatie van De Wagemaker. Deze kaders zijn op hoofdlijnen:

• De nieuwbouwlocatie dient (minimaal) circa 2.750 à 3.500 m^2 groot te zijn; deze ruimtebehoefte is nodig voor de realisering van het onderwijsgebouw (circa 1.250 m^2 BVO inclusief kinder- en peuteropvang), ruimte voor parkeren (fietsen en auto's) en de pauzeruimte voor de leerlingen.

• Locaties kunnen zowel gemeentelijke locaties zijn als van derden (een of meer ontwikkelaars of particulieren).

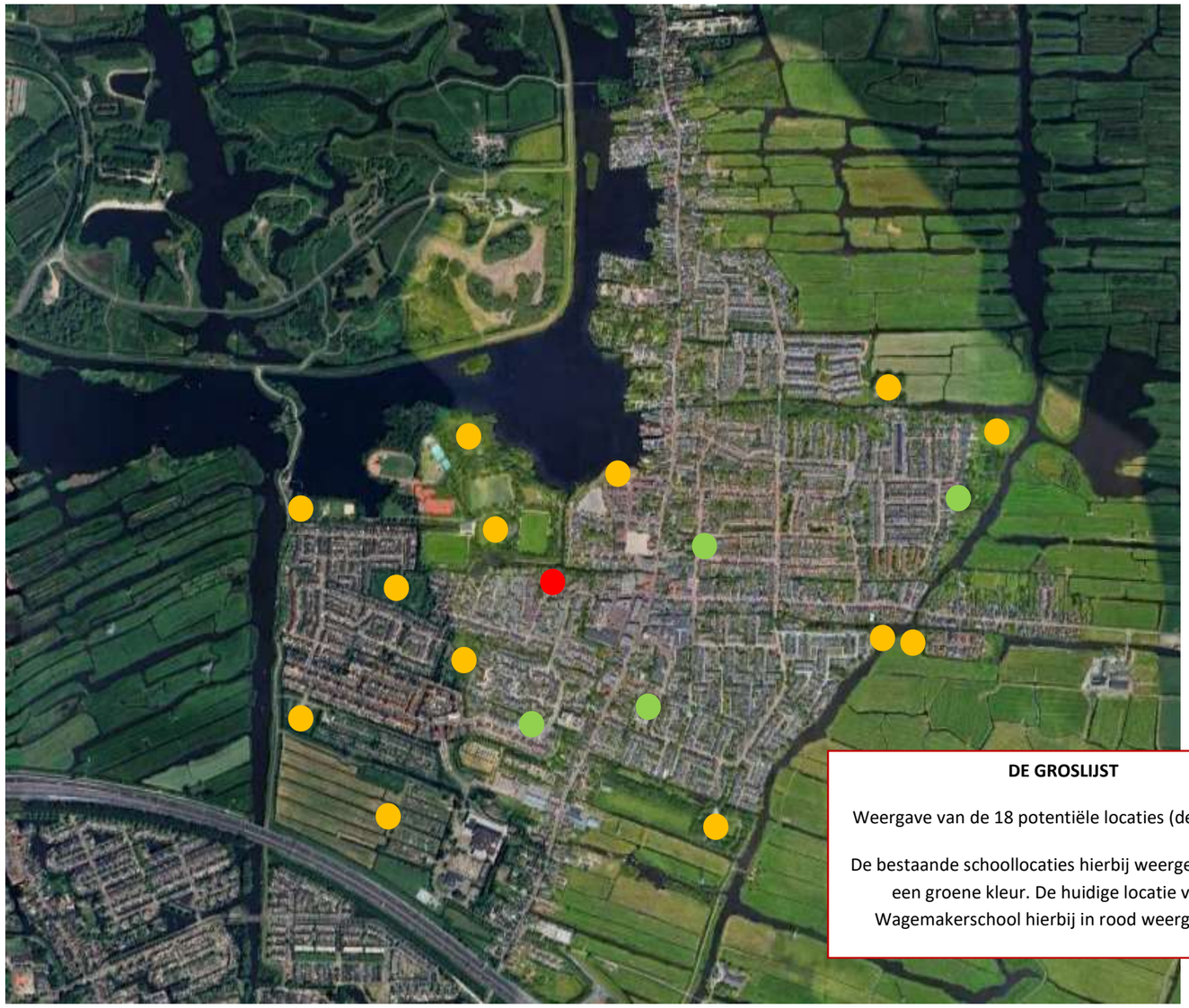
• Mogelijke locaties liggen zowel in als aan de rand van de kern Landsmeer.

potentiële locaties

Ambtelijk is eerst een groslijst samengesteld die ook ambtelijk is gereduceerd tot een shortlist van meest haalbare locaties. Naar aanleiding van de vastgestelde kaders en uitgangspunten en een eerste ruwe inventarisatie van diverse locaties, zijn hierbij zeven te onderzoeken locaties vastgesteld, waarvan 4 t.b.v. vestigen van een permanent gebouw, te weten de bestaande locatie van de school, inde nabijheid van het judogebouw op het sportpark, het eiland aan de Meervalweg en het eiland aan de Zeilmaker. De overige locaties incl. de eerdergenoemde zijn aangevoerd om evt. ruimte te bieden voor het tijdelijk plaatsen van een noodgebouw te weten Violierweg t.h.v. nr 30, het wijkpark/ijsbaan en de gemeentegrond aan de Scheepsbouwersweg.

(Open-)Ruimte binnen de structuur van Landsmeer staat niet automatisch gelijk aan het kunnen invullen van een locatie. Hier is meer voor nodig. Denk in dit kader aan het kunnen inrichten van toegankelijk en bereikbaar, niet alleen voor gebruikers, maar ook voor hulpdiensten Denk in dit kader ook aan bodemgeschiktheid (als bij locaties voormalige stortplaatsen). Verder vallen een aantal plekken direct af door ligging binnen een (ecologisch) beschermingsregiem of 'provinciaal landelijk gebied'. Tot slot zijn voor sommige locaties reeds verregaande planvorming voor bijv. woningbouw.

Geconcludeerd kan echter worden dat in het kader van het locatie-onderzoek breed is gekeken naar alle mogelijke locaties in en om Landsmeer.



DE GROSLIJST

Weergave van de 18 potentiële locaties (de Groslijst).

De bestaande schoollocaties hierbij weergegeven met een groene kleur. De huidige locatie van De Wagemakerschool hierbij in rood weergegeven.

DE SHORTLIST

De definitieve lijst met 7 te onderzoeken locaties (de shortlist), is ambtelijk vastgesteld.

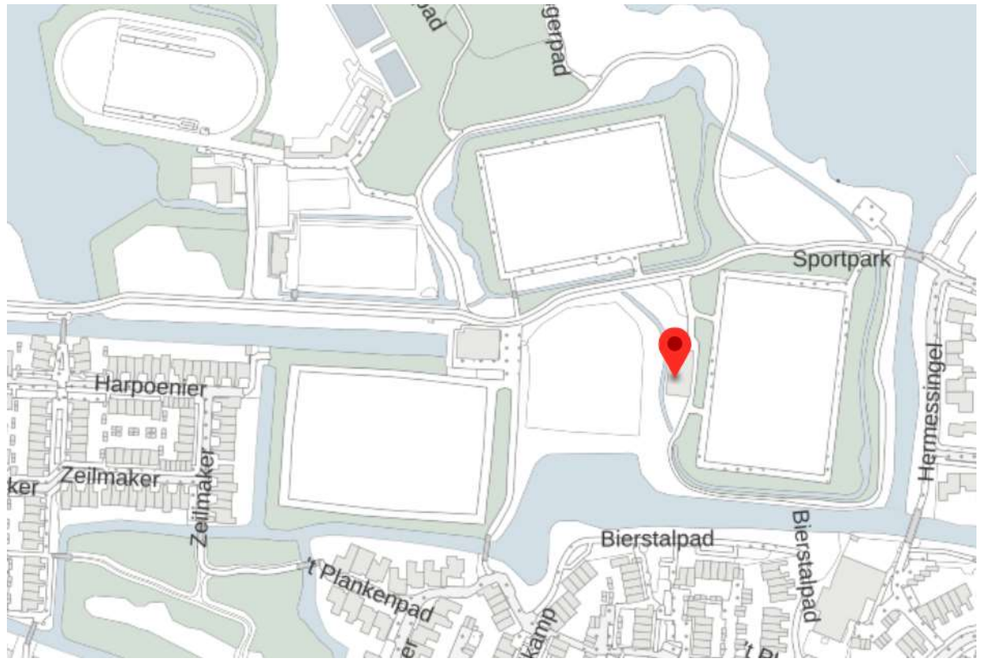
Bijgaand de overzichtskaart weergegeven van de zeven betreffende locaties. Deze locaties worden vervolgens nader beschreven c.q. toegelicht

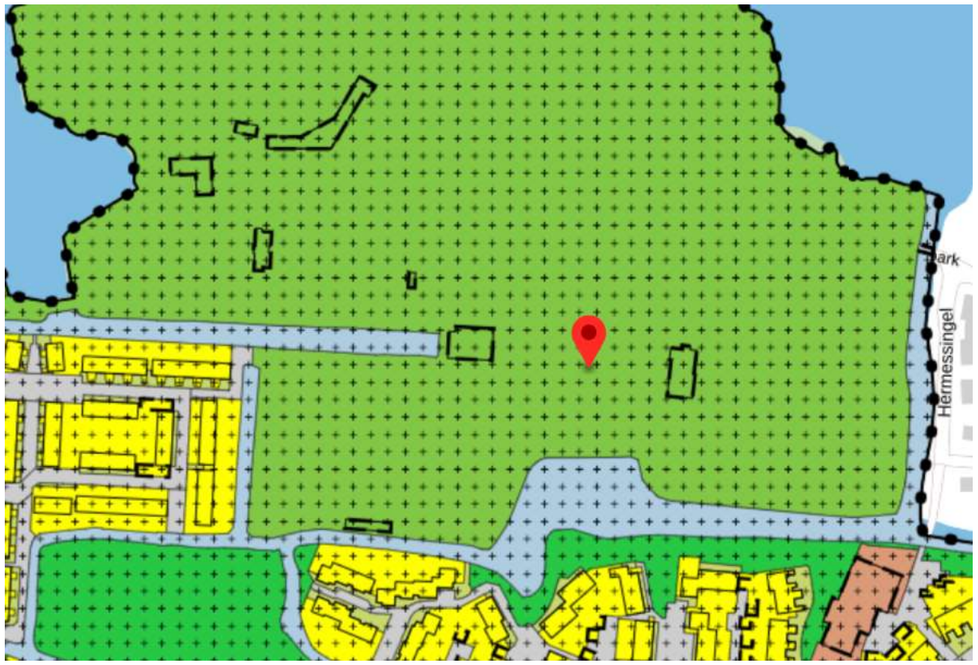
Ten geleide zijn de bestaande locaties van basisscholen vermeld in groen. De bestaande locatie van de Wagemakerschool hierbij in rood.

locatie Sportpark in de nabijheid van het Judogebouw

A. Locatie Sportpark

De locatie Sportpark is gelegen op het sportpark van Landsmeer bij de verschillende sportvoorzieningen. Het betreft de nabijheid van het bestaande judogebouw en een deel van de huidige sportaccommodatie van IVV (voetbal). De locatie ligt volledig op gemeentelijk eigendom en is gelegen binnen provinciaal stedelijk gebied. Deze locatie heeft als gebruiksdoel Sport. De locatie is uit te bouwen tot circa 5.000 m^2 grootte en wordt door de sportvereniging gepacht. Ontwikkeling op deze locatie betekent hier afwijken van het omgevingsplan omdat er nu geen Maatschappelijke functie is toegestaan. Een herstructurering van een deel van het Sportpark is hierbij nodig. Op locatie is nog een optimalisatie van het ruimtegebruik mogelijk zonder dat dit de directe functionaliteit van het sportcomplex richting de gebruikers (IVV e.a.) schaadt. Op de locatie is reeds een gymzaal (judozaal) aanwezig. Nadeel van deze locatie is dat het niet direct te bereiken is voor autoverkeer, maar tot op 125 meter. Aan de Sportlaan zouden extra parkeervoorzieningen moeten worden gerealiseerd en een K&R-voorziening. Naast toegang vanaf de Hermessingel/Sportlaan kent deze locatie ook mogelijkheid voor fiets en voetverkeer om vanaf Het Plankenpad aan te rijden (en eventueel via Het Luijendijkje). Nabij gelegen is het zwembad. Deze heeft een opslag ten behoeve van 1.450 liter chloorbleekloog. Deze kent een milieucontour van 10 m^1. Rondom openluchtzwembaden geldt wel een aandachtsgebied van 200 m^1 vanwege geluid (cat 4.1).





locatie Eilandje nabij Zeilmaker

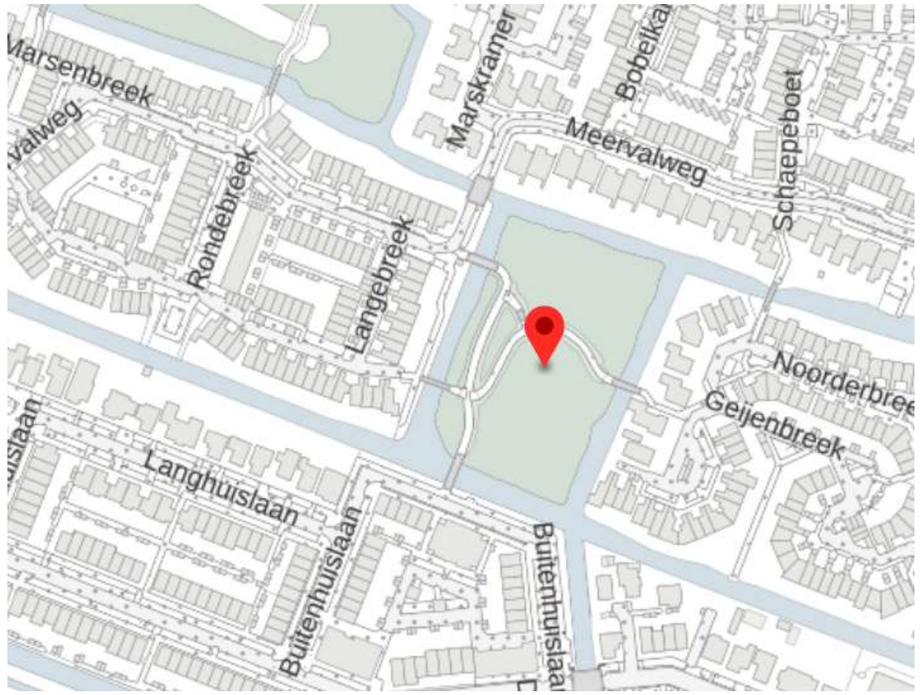
B. Locatie Zeilmaker

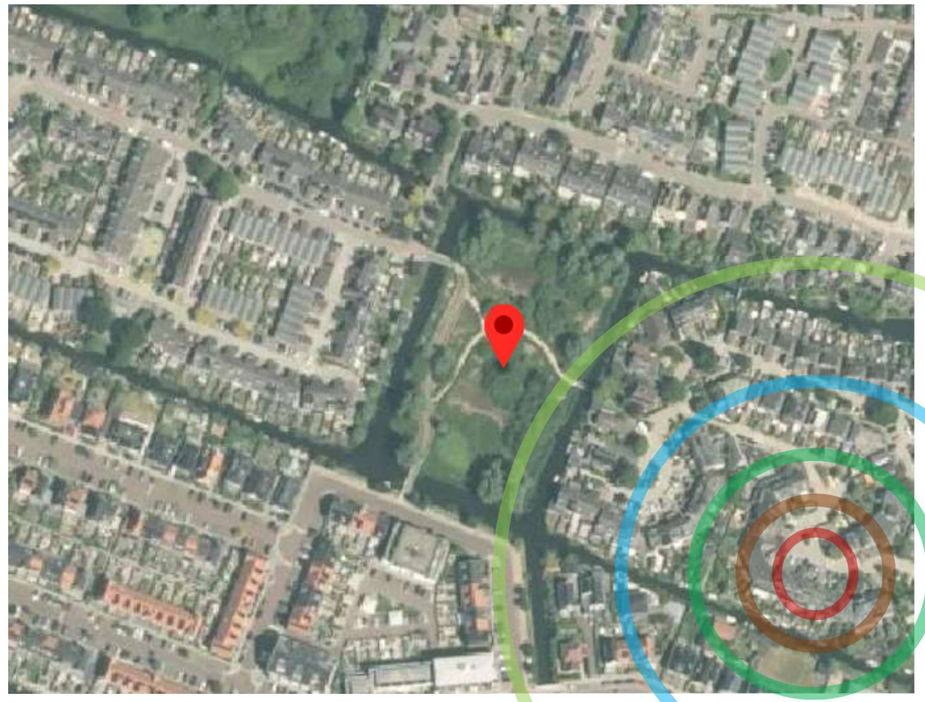
De locatie Zeilmaker is circa 1,3 ha groot en is geen gemeentegrond. Locatie ligt binnen provinciaal stedelijk gebied. Het gehele perceel heeft een gebruiksdoel Groen. Het is huidig ingericht als park in ruige setting als onderdeel van de wijk Luijendijk. Deze locatie grenst aan het sportpark, ’t Plankenpad, Marskramer, Marsenbreek, Kaaskoper en Zeilmaker. De locatie ligt in een woonomgeving met een krap bemeten wegprofiel en een relatief hoge parkeerdruk. Er is huidig geen bouwblok of bouwmogelijkheid. Ontwikkeling op deze locatie betekent ook hier afwijking van het Omgevingsplan omdat de nieuwe voorziening niet binnen de huidige functie valt te realiseren. De locatie kent op 5 plekken een voetpad tussen de huizen door t.b.v. een mogelijkheid tot betreding. Voor autoverkeer is de locatie niet te betreden. Realisatie van een autotoegang is vrijwel onmogelijk.

locatie Eiland nabij Meervalweg

C. Locatie Meervalweg

Deze locatie is met 9.500 m^2 net geen hectare groot en betreft gemeentegrond. De locatie ligt binnen provinciaal stedelijk gebied. Het huidige gebruiksdoel is Groen met de specifieke functieaanduiding ‘natuurwaarden’. Huidig kent deze locatie geen bouwmogelijkheden. Ontwikkeling op deze locatie betekent ook afwijking van het Omgevingsplan. De locatie is zowel aan de Buitenhuislaan als de Meervalweg goed te ontsluiten voor autoverkeer. Verder is de locatie voor fietsers en voetgangers huidig reeds ontsloten richting Noorderbreek en Langebreek. De huidige inrichting is te omschrijven als ‘ruigland’ en ‘waterland’.



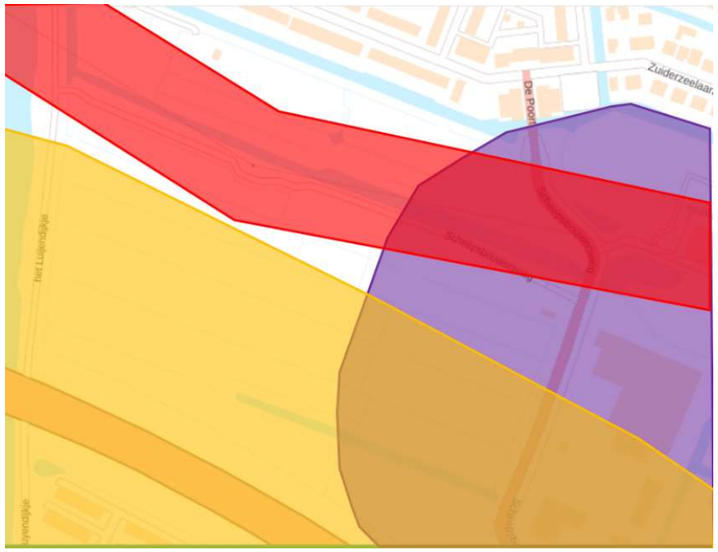


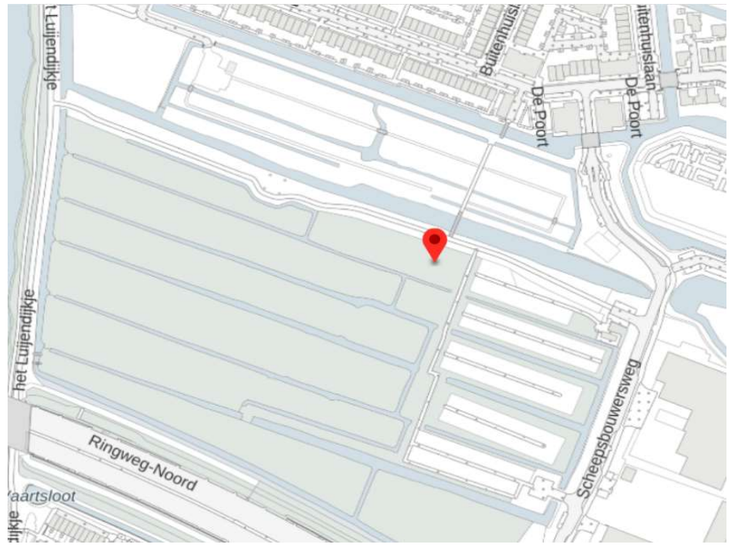
locatie Scheepsbouwersweg

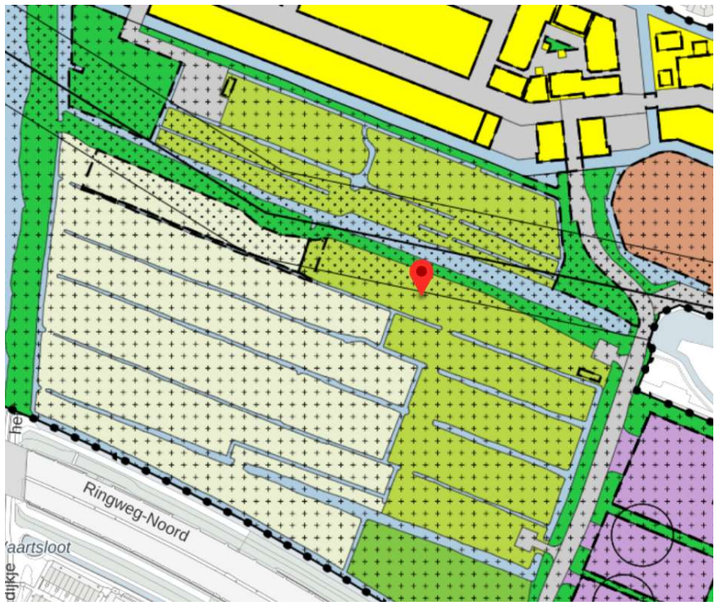
D. Locatie Scheepsbouwersweg

De locatie Scheepsbouwersweg is gelegen ten zuidoosten, net buiten de kern. Het betreft gronden nabij (en een deel van) de huidige volkstuinenaccommodatie. De locatie ligt volledig op gemeentelijk eigendom. De locatie omvat de zone nabij de volkstuinen als mede het tijdelijk gemeentelijk depot bij vervanging van de riolering nabij Zaanse Hof. De locatie ligt binnen provinciaal stedelijk gebied. Deze locatie heeft meerdere gebruiksdoelen: Recreatie-Volkstuin, Agrarisch met specifieke functieaanduiding ‘baggerdepot’, Groen met specifieke functieaanduiding ‘parkeerterrein’ (tijdelijke GWW-werf) en Sport. De locatie kent een goede ontsluiting en ruim voldoende ruimte voor het inrichting van een parkeervoorziening.

In de nabijheid van de locatie is een bedrijventerrein gelegen. Hierop zijn de volgende bedrijven gevestigd: een eierverwerkingsbedrijf (‘bakkersgrondstoffenfabriek’ cat. 4.1. richtafstand van 200 m^1), een autohandel (cat. 2 richtafstand 30 m^1), de gemeentewerf (cat. 3.1 richtafstand 50 m^1), een fitnesscentrum (cat. 2 en richtafstand 30 m^1) en op grotere afstand een duikcentrum. Verder is er nabij een sportvoorziening in de categorie ‘Boogbanen buiten’ aanwezig (richtafstand 30 m^1). De Ringweg-Noord (A10) kent een invloedsfeer van 200 m^1 op basis van Externe veiligheid weg transport (Amsterdam Havens- route gevaarlijke stoffen). Direct op en nabij deze locatie is een traject van hoogspanningsmasten aanwezig. Dit omvat het traject Diemen-Oostzaan (Beverwijk) van Tennet (bouwjaar 1977). Dit is een 2x 380kV lijn met een masthoogte van 45 m^1. Volgens de RIVM norm is het aanbevelingswaardig om 50 m^1 afstand na te streven c.q. aan te tonen dat onder de grenswaarden van 0,4 microtesla wordt gebleven.



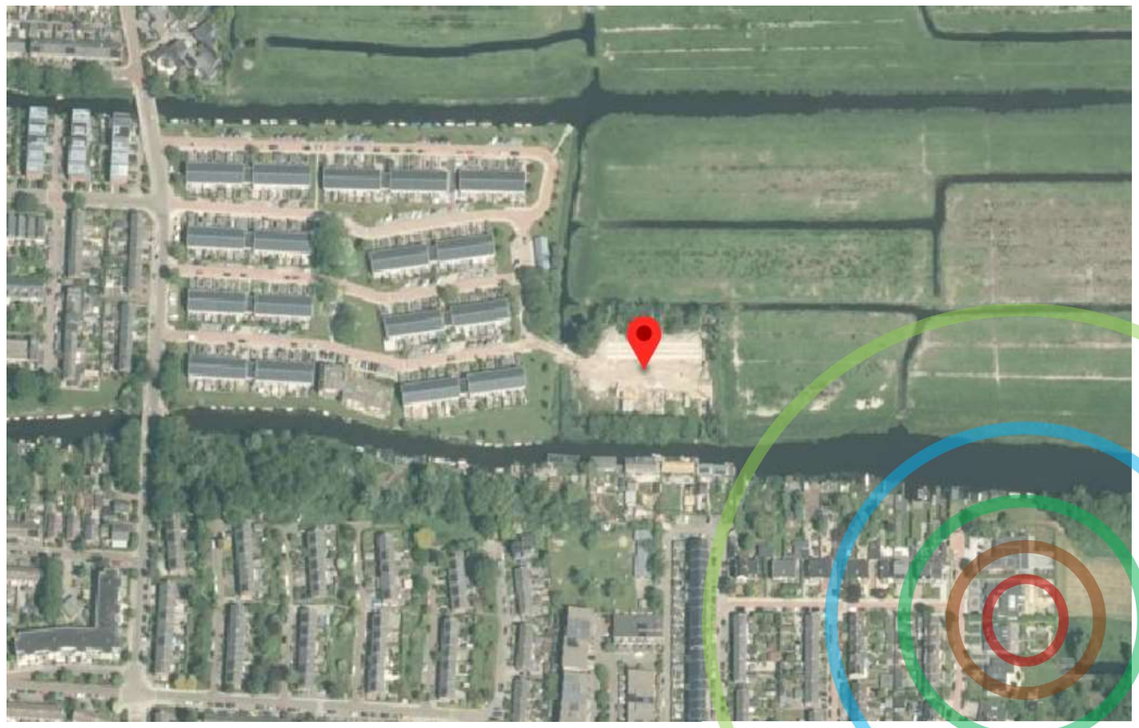




locatie Violierweg

E. Locatie Violierweg

Deze locatie ligt achterin de Gorteslootbuurt omvat een voormalig opslagterrein en is huidig in gebruik als opvanglocatie middels inzet van een tijdelijke woonvorm in de vorm van Flexwoningen. Qua omvang beslaat de locatie circa 6.200 m^2. Locatie ligt binnen provinciaal stedelijk gebied. Deze locatie heeft als gebruiksdoel Bedrijf met een specifieke functieaanduiding ‘opslag’. Binnen het gebruiksdoel Bedrijf is geen bouwvlak aanwezig. In de basis mogen binnen deze locatie daarom geen bedrijfsopstallen worden opgericht. Het terrein is via de Violierweg goed te ontsluiten en op het terrein is voldoende ruimte voor het inrichten van parkeerplaatsen. Nutsvoorzieningen voor een tijdelijke plaatsing van units is reeds voorhanden. De gehele woonwijk ten noorden van de Gortesloot is mogelijk onderdeel geweest van een voormalige Navos stortplaats (oude vuilnisbelt).



locatie IJsbaan Wijkpark

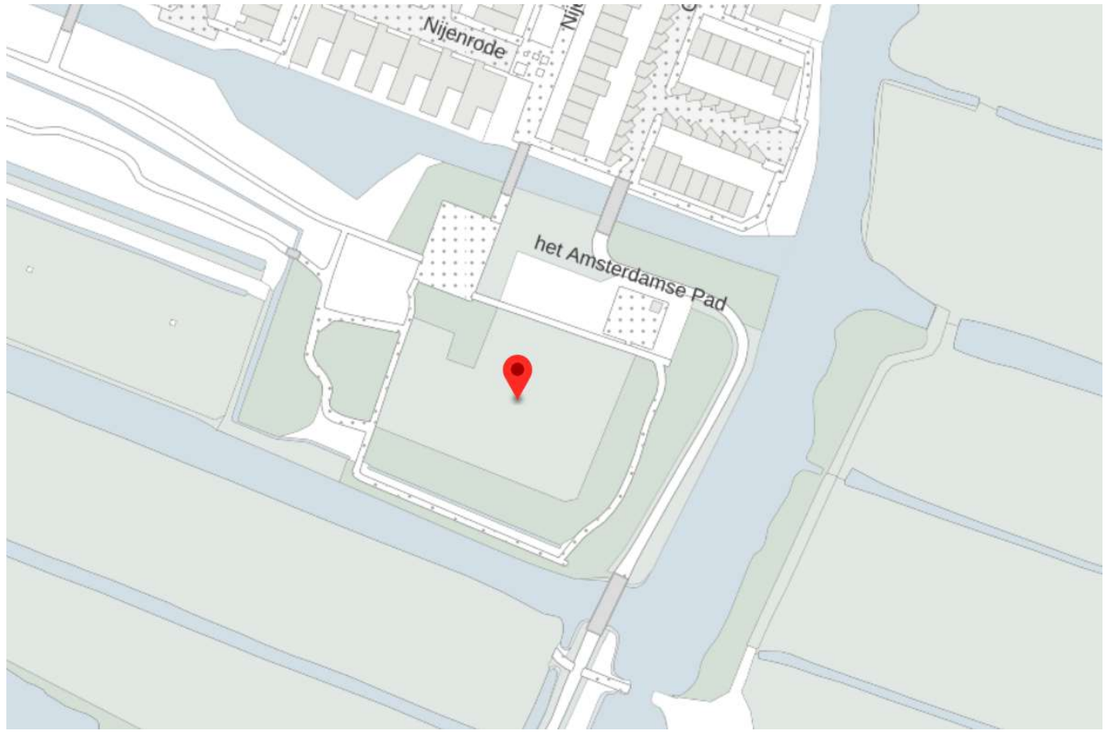
F. Locatie Wijkpark

Deze locatie ligt achterin de Nieuwe Gouw omvat het deel van het Wijkpark. Qua omvang beslaat de locatie circa 1.200 m^2. Locatie ligt binnen provinciaal stedelijk gebied. Deze locatie heeft als gebruiksdoel Groen met plaatselijk de specifieke functieaanduiding Speelvoorziening. Binnen dit gebruiksdoel is een beperkt bouwvlak aanwezig (85 m^2). In de basis mogen binnen het gebruiksdoel Groen geen opstallen worden opgericht op deze locatie. Het terrein is via de Giessenburg /Amsterdamsepad en de Dr. M.L. Kingstraat niet goed te ontsluiten. Op het terrein zijn reeds verharde buitenspeelvelden / courts aanwezig.

Direct op en nabij deze locatie is een traject van hoogspanningsmasten aanwezig. Dit omvat het traject Diemen-Oostzaan (Beverwijk) van Tennet (bouwjaar 1977). Dit is een 2x 380kV lijn met een masthoogte van 45m[1]. Volgens de RIVM norm is het aanbevelingswaardig om 50m1 afstand na te streven c.q. aan te tonen dat onder de grenswaarden van 0,4 microtesla wordt gebleven. Deze afstand kan op deze locatie worden gehaald. De mast staat op voldoende afstand.

De langzaamverkeersverbinding vanaf het Zuideinde langs de IJsbaan en idem met Kadoelen (Amsterdam-Noord) komt uit op dit terrein.

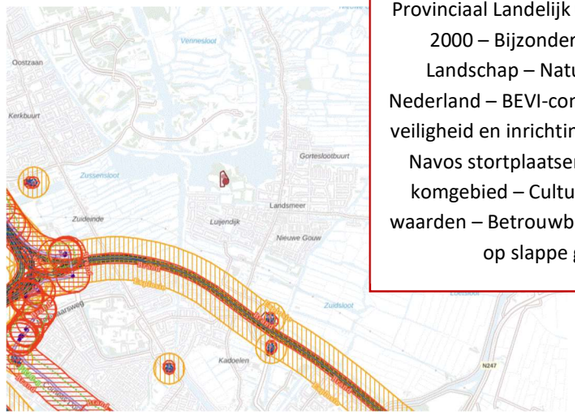
Vanaf de aangrenzende weilanden geldt tot slot een spuitzone van 50 m1.



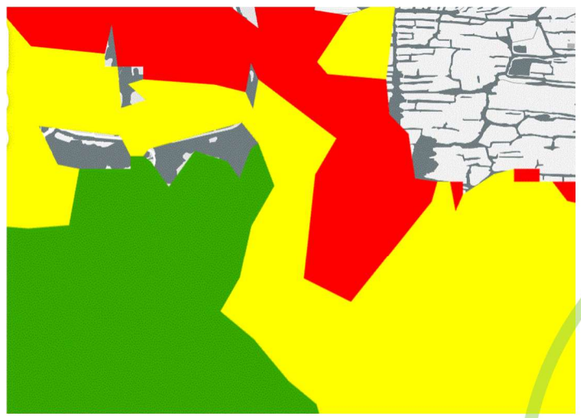
bestaande locatie Wagemakerschool

G. Locatie Wagenaarschool

Deze locatie is gelegen aan de Poortwachtersweg en ligt ingeklemd tussen de woningen aan de Burgemeester Postweg, 't Plankenpad, het Bierstalpad en het water achter het sportcomplex en Herculesweg. De locatie aan de Poortwachtersweg heeft een omvang van 2.366 m^2. De locatie heeft aan de westzijde 'iets lucht' in de vorm van de openbaar groen langs het Bierstalpad. Naast toegang voor motorisch verkeer via de Poortwachtersweg is de school ook via het Plankenpad te benaderen. Per fiets of wandelend is er een mogelijkheid vanaf de Herculesweg. Bij nieuwbouw op de bestaande locatie zal te allen tijde tijdelijke huisvesting op een locatie elders benodigd zijn (eerst volledig amoveren en dan nieuwbouwen). Dit geldt ook bij renovatie als uitgangspunt. Uitbreiding van parkeerplaatsen is op deze locatie lastig in te passen, mede door de vorm van het perceel van de school en de beperkte ruimte er omheen. De locatie kent als voordeel dat deze al het juiste gebruiksdoel en een bouwvlak heeft t.b.v. een maatschappelijke voorziening (school). Binnen een bouwvlak van ca. 1.300 m^2 mag een gebouw worden gebouwd met een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 8,5 m[1]. Hierbinnen is het programma van nieuwbouw uitvoerbaar.



Van linksboven naar rechtsonder en van links naar rechts resp. de vigerende contouren van het Provinciaal Landelijk Gebied - Natura 2000 – Bijzonder Provinciaal Landschap – Natuur Netwerk Nederland – BEVI-contouren (externe veiligheid en inrichting) – Voormalige Navos stortplaatsen – Bebouwde komgebied – Cultuur Historische waarden – Betrouwbaarheid bouwen op slappe grond



afwegingsmatrix

beoordelingsaspecten

Buro Reikwijdte heeft vanuit haar ervaring (bij eerdere trajecten met een soortgelijk huisvestingsvraagstuk) geadviseerd om de locaties te beoordelen op meerdere aspecten en deze te verwerken in een afwegingsmatrix om zo te komen tot een voorstel voor de (beste) locatie van een nieuw te huisvesten school (als idem een voorstel voor een eventueel benodigde locatie voor tijdelijke huisvesting). Immers een goede locatie voor een school of bredere maatschappelijke voorziening wordt bepaald door meerdere aspecten. Buro Reikwijdte heeft op basis van de input vanuit de gesprekken met de verschillende ambtelijk betrokken teams meerdere aspecten vastgesteld waarop de locaties beoordeeld zijn. Hiermee is een afwegingsmatrix opgesteld waarin de aspecten zijn opgenomen waarop de locaties worden beoordeeld. Tevens is een weging toegekend aan de verschillende aspecten. De locaties zijn beoordeeld op onderstaande acht aspecten.

Beoordelingsaspecten

a. Eigendom
b. Planologisch
c. Ligging
d. Ambities School
e. Planning
f. Infrastructuur
g. Veiligheid

a. Eigendom Bij het aspect eigendom is onderzocht of de locatie eigendom is van de gemeente (dan wel het schoolbestuur) of dat deze in eigendom is van derden, zoals ontwikkelaar(s) of particulier(en). Ontwikkeling op locaties die reeds in eigendom zijn van de gemeente is veelal sneller haalbaar dan locaties die nog moeten worden verworven. Tevens gaat dit gepaard met verwervingskosten die bij eigen locaties niet aan de orde zijn (er is dan wel weer sprake van andere kosten zoals kosten voor bijvoorbeeld tijdelijke huisvesting e/o reconstructie (sport-)voorziening(en)).

b. Planologisch Er zijn locaties die al het juiste gebruiksdoel (voorheen bestemming) hebben en locaties waarvan het gebruiksdoel nog niet overeenkomt met de gewenste functie. Uitgangspunt is echter dat het gebruiksdoel van iedere locatie aangepast kan worden. Wanneer moet worden afgeweken van het omgevingsplan, dient gekeken te worden naar de haalbaarheid daarvan op diverse omgevingsaspecten. Belangrijk daarin is ook het te verwachten draagvlak van de omgeving voor deze wijziging.

c. *Ligging* Bij het aspect ligging wordt gekeken of de locatie centraal of decentraal ligt ten opzichte van de kern. Het aspect ligging heeft geen invloed op het voedingsgebied van de leerlingen van de Wagemakerschool omdat de afstanden binnen Landsmeer relatief gering zijn en vrijwel alle leerlingen uit het dorp Landsmeer (of Den Ilp) komen. Aan het aspect ligging is derhalve ook geen afstand gekoppeld.

d. Ambities school (vrij naar Strategisch meerjarenplan 2023-2027 Opspoor)
Het onderwijsconcept dat Stichting Opspoor voor ogen heeft, is in beginsel op alle locaties te realiseren. Op Spoor heeft van meet af aan geen voorkeurslocatie voor ogen gehad. Belangrijk voor de ambities van De Wagemaker/Opspoor is de fysieke nabijheid of verwevenheid van overige functies. In dit verband is te denken aan sport, muziek en cultuur en/of de kinderopvang. Het is ook een nadrukkelijke ambitie om de nieuwe voorziening in een ruimtelijke omgeving te situeren waarin sprake is van voldoende ruimte voor ontplooiing van het kind. Ruimtelijke omgeving dient hier vooral opgevat te worden als omgeving met voldoende lucht, licht en ruimte.

e. Planning Voor De Wagemaker/Opspoor is ontwikkeling op korte termijn noodzakelijk. Het huidige gebouw is technisch en functioneel gedateerd en is niet meest geschikt voor eigentijds onderwijs. Wanneer de school nog langdurig op deze locatie blijft gehuisvest, heeft dit vergaande financiële consequenties. De Wagemaker krijgt dan door strikt benodigde aanpassingen in de installatie hogere exploitatiekosten. Bij het aspect planning wordt dan ook gekeken of de nieuwbouw binnen 3 jaar is te realiseren of dat de verwachting is dat de realisatie pas na 3 jaar bewerkstelligd kan worden (vanaf het moment waarop de potentiële locaties zijn beoordeeld).

f. Infrastructuur Bij dit aspect dient inzichtelijk te worden of de huidige infrastructuur reeds voorzien is van een (goede) ontsluiting/toegang voor snel en langzaam verkeer of dat de (wegen)infrastructuur aangepast moet worden.

g. Veiligheid Veiligheid is een belangrijk aspect, dit betreft zowel fysieke als de sociale veiligheid. Wat betreft de fysieke veiligheid gaat het met name om de mogelijkheid het snel en langzaam verkeer van elkaar te scheiden en of er voldoende, overzichtelijke oversteekplaatsen zijn. Wat betreft de sociale veiligheid is het van belang of er voldoende zicht en toezicht mogelijk is op de locatie en dat de routes naar de locaties veilig zijn. Dit betekent bijvoorbeeld dat een locatie niet ‘verstopt’ ligt. In onderstaand figuur zijn de diverse aspecten schematisch weergegeven.

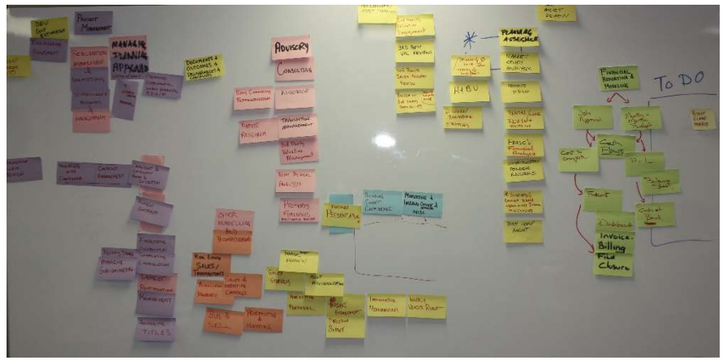
Eigendom	Planologisch										Ligging	Ambities school				Planning	Infrastructuur		Veiligheid		
gemeente / private partij	externe veiligheid	luchtkwaliteit	ecologie	stikstof	bodem	archeologie	watercompensatie	parkeren	spuitzonering	milieuzonering	centraal-decentraal	nabijheid sportfaciliteiten e/o zwembad	verbinding muziek en cultuur	aanwezigheid kinderopvang	ruimtelijke omgeving	realisatie binnen 3 jaar	ontsluiting snelverkeer	ontsluiting langzaamverkeer	scheiding snel en langzaam verkeerstromen	oversteekplaatsen	toezicht/zicht

wegingsfactoren

Buro Reikwijdte heeft met de verschillend ambtelijk betrokken teams overlegd over de weging van de verschillende aspecten. Moet een bepaald aspect extra zwaar wegen of is sprake van gelijke weging vormde de centrale vraag. De gezamenlijk opgestelde wegingsfactoren zijn hieronder weergegeven.

Aspect		Wegingsfactor
A.	Eigendom	1
B.	Planologisch	1
C.	Ligging	1
D.	Ambities school	2
F.	Planning	1
G.	Infrastructuur	1
H.	Veiligheid	2

De aspecten “ambities school” en “veiligheid” hebben een wegingsfactor 2 gekregen. Het team inwoners vindt dit belangrijke aspecten voor de beoordeling van de locaties. Ambities school en veiligheid zijn erg belangrijk voor de toekomstige en onderwijskundige ambities van De Wagemaker en de veilige omgeving waarbinnen kinderen zich moeten bewegen. Het gaat immers primair om een basisschool voor een jonge doelgroep. De locatie moet in belangrijke mate kunnen bijdragen aan de onderwijskundige ambities van Stichting Spoor en veiligheid moet gewaarborgd zijn. De overige aspecten hebben hierbij een wegingsfactor van 1 gekregen.



Het scoren per aspect heeft plaatsgevonden door middel van het toekennen van een score van 1 tot 5 (1 = negatief, 2 = onvoldoende, 3 = neutraal, 4 = voldoende, 5 = positief). Hieronder is de leidraad beschreven, die bij het beoordelen van alle locaties is gehanteerd. Een aantal aspecten is objectief te beoordelen zoals het aspect eigendom. Bij een aantal andere aspecten geldt dat de ervaring en/of beleving anders kan zijn, bijvoorbeeld met betrekking tot het aspect veiligheid. Echter door de gekozen systematiek van scoring – waarbij door Buro Reikwijdte de scores individueel met de verschillend ambtelijk betrokken teams zijn besproken en de eindscore is gebaseerd op het gewogen gemiddelde voortkomend uit deze gesprekken – is dit effect van subjectiviteit enigszins geneutraliseerd. Zo is voor de één een locatie aan de rand van Landsmeer wel veilig, voor de ander minder veilig., Voor de één zijn er wel voldoende oversteekplaatsen op een bepaalde plaats, voor de ander niet. Dit geeft echter wel weer, dat er vanuit verschillende invalshoeken is gekeken naar het proces om te komen tot een goede nieuwe locatie voor de school c.q. de tijdelijke school.

a. Eigendom
Wanneer de gemeente eigenaar is, is er een 4 of 5 score ingevuld. Wanneer er bij de eigendom sprake is van een particuliere eigenaar in de vorm van 1 eigenaar, kan de score 3 worden toegekend. Wanneer er meerdere particuliere eigenaren zijn, kan een 1 of 2 score gegeven.

b. Planologisch
Voor de verschillende aspecten op het gebied van planologie, zoals ecologie en luchtkwaliteit is in eerste aanleg beoordeeld of er problemen worden verwacht. Als ergens bijvoorbeeld beschermde diersoorten worden verwacht is er een score 3 gegeven. Als niet zeker is of er ontheffing kan worden verkregen is er een score 2 gegeven. Als er voldoende afstand tot aan woningen is en er geen bedrijven in de directe omgeving aanwezig zijn, is er een 5 gegeven op het aspect milieuzonering. Als er bijvoorbeeld een hoogspanningsmast aanwezig is, is een score 2 gegeven. Belangrijk om te vermelden is dat het een eerste inschatting is en op sommige aspecten pas duidelijkheid kan worden verkregen wanneer er nader onderzoek wordt gedaan of een exactere invulling van een locatie bekend is.

c. ligging
Een centrale ligging in Landsmeer (‘tussen de huizen’) scoorde hoger dan een decentrale ligging ten opzichte van de kern. Een minder centrale ligging kan gescoord worden met een 1 tot en met 4 ten opzichte van een locatie met een centrale ligging (score 5).

d. Ambities school
Nabijheid van de binnensport (gymzaal o.g.) en muziek & cultuur levert een score 4 of 5 op. Wanneer dit in mindere mate het geval is, is er een lagere score gegeven. Voor de aanwezigheid van kinderopvang geldt een hogere score dan wanneer deze verder gelegen is. Bij de mogelijkheid voor ruimtelijke inpassing – voldoende ruimte voor de realisering van de school met behoud van voldoende buitenruimte - is gekeken naar de directe omgeving van de locatie waar de nieuwe voorziening moet worden gerealiseerd. Een betere ruimtelijke inpassing betekent een hogere score.

e. Planning
Bij de planning is gekeken of de nieuwbouw relatief snel te realiseren is of dat dit langere tijd zal gaan duren. Als er een snelle realisatie mogelijk is, levert dit een hoge score op. Als de realisatie langere tijd gaat vergen, volgt er een 1 tot 3 score.

f. Infrastructuur
Is er al een goede bereikbaarheid en/of ontsluiting en hoeft de (wegen-) infrastructuur niet aangepast te worden, dan is dit aspect hoog beoordeeld met een 4 of 5 score. Hoe lager de score hoe minder goed de bereikbaarheid en/of ontsluiting is c.q. hoe meer er in de bestaande ontsluitingsstructuur dient te worden aangepast.

g. Veiligheid
Indien er een goede scheiding gemaakt kan worden tussen snel en langzaam verkeer, is dit aspect hoog beoordeeld (4/5). Er is een 1 tot 3 score gegeven wanneer deze scheiding in mindere mate het geval is. Als er voldoende, overzichtelijke oversteekplaatsen aanwezig zijn, wordt er een score van 4 of 5 toegekend. Wanneer dit in mindere mate het geval is, levert dit een lagere score op. Bij het zicht en toezicht op de locatie/schoolgebouw gaat het om de sociale veiligheid. Ligt de locatie goed in het zicht dan volgt er een score 5, wanneer dit niet het geval is wordt er een 1 tot 4 score gegeven afhankelijk van de situatie.

beoordeling locaties

De uitkomst van de gezamenlijke scores door Buro Reikwijdte van de locaties is hiernaast weergegeven.

Permanente locatie

Als permanente locatie komen vier locaties in aanmerking: de huidige locatie van de Wagemakersschool, de locatie Sportpark in de nabijheid van het Judogebouw in het Sportpark, het eiland nabij de Meervalweg en het eiland nabij de Zeilmaker.

De huidige locatie heeft als voordeel dat de functie is geregeld in het omgevingsplan en dat er voldoende ruimte is in het omgevingsplan voor de benodigde oppervlakte.

Met een tweelaags gebouw kan er ruimte worden gewonnen. Het nadeel van de locatie is de bereikbaarheid en de krappe inpassing tussen woningen. Dit is natuurlijk een bestaande situatie waar de omgeving aan gewend is, maar een verplaatsing kan een ruimtelijke verbetering opleveren en ruimte bieden aan een passendere functie zoals wonen. Ook heeft nieuwbouw op de bestaande locatie tot gevolg dat er een tijdelijke locatie moet worden ingericht.

Gezien deze laatste overweging is een verplaatsing naar het Sportpark een goede optie. De afstand tot aan woningen (gezien vanaf het schoolplein) is voldoende en er kan eventueel dubbelgebruik plaatsvinden van de gymzaal met de overige gebruikers van het sportpark. Er is voldoende ruimte beschikbaar en een elektriciteitsaansluiting is aanwezig. Riolering is nog een punt van aandacht. De richtafstand vanwege geluid van het zwembad, kan voor deze functie worden verkleind omdat het zwembad voornamelijk open is wanneer de school gesloten is. Ander punt van aandacht is de bereikbaarheid. De Sportlaan/Hermessingel/ Herculesweg worden extra belast en daar zal nader onderzoek naar moeten worden gedaan. Ook is de locatie niet direct bereikbaar met de auto, maar dat kan juist een kans zijn op het punt van veiligheid. De locatie is namelijk vanaf meerdere kanten goed bereikbaar met de fiets of te voet. Voorwaarde is dan wel dat parkeergelegenheid wordt gerealiseerd aan de Sportlaan. Gezien de ruimte en het recentelijk gerealiseerde parkeerterrein bij de brug is dit mogelijk. Wellicht kan hier ook een K&R voorziening worden gerealiseerd. De locatie biedt een rustige groene omgeving.

De eilanden bij de Meervalweg en Zeilmaker zijn minder goed bereikbaar. De Zeilmaker is niet te betreden met een auto en dit is ook niet te realiseren. Dit heeft tot gevolg dat auto's in de wijk moeten parkeren, terwijl daar geen ruimte is. De wijk is qua infrastructuur krap bemeten. Bovendien is dit eiland in particulier eigendom. Voor het eiland aan de Meervalweg geldt dat deze beter is te bereiken omdat het aansluit aan de nieuwere infrastructuur van Luijendijk-Zuid. De Meervalweg is ook een weg die meer verkeer aan kan. Om het eiland toegankelijk te maken voor auto's zijn aanpassingen van één of beide bruggen noodzakelijk. Parkeergelegenheid realiseren in de omgeving is lastig en niet wenselijk. Dit heeft een kostenverhogende werking. Nadeel van beide eilanden is dat ze een grote waarde hebben voor de grotendeels versteende wijk Luijendijk. Het verhoogt de leefkwaliteit en voegt ecologische waarden toe. Deze ecologische waarden zijn naar verwachting hoog waardoor er maatregelen nodig kunnen zijn voor beschermde dier- en of plantensoorten.

Gezien het voorgaande wordt op dit moment afgewogen dat de locatie in het Sportpark nader onderzoek verdient en de voorkeur heeft boven de eilanden in Luijendijk. Nieuwbouw op de huidige locatie (Wagemakers) heeft als voordeel dat het

Gemiddelde totaalscore	
score	**Locatie**
118	*Sportpark*
116	*Wagemakerschool*
105	*Eiland Meervalweg*
102	*Violierweg*
96	*Wijkpark-IJsbaan*
87	*Scheepsbouwersweg*
84	*Eiland Zeilmaker*

een bestaande locatie is waar nutsvoorzieningen volledig aanwezig zijn en waar de buurt gewend is aan de functie. Nadeel hiervan is dat er een tijdelijke locatie moet worden gezocht. Bij een verplaatsing naar een andere locatie kan het huidige schoolgebouw blijvend worden gebruikt tijdens de bouw. Er kan voor de buurt een verbetering worden gerealiseerd door de school te verplaatsen en de locatie te benutten voor woningen waar een grote behoefte aan bestaat. Bij verplaatsing naar het Sportpark dient te worden afgewogen of de toename aan verkeer gewenst is gezien de gerealiseerde en nog te realiseren woningbouw in deze buurt. Hier kan nader onderzoek naar worden gedaan.

Tijdelijke locatie

Als tijdelijke locatie komen de volgende locaties in aanmerking: de locatie Sportpark in de nabijheid van het Judogebouw, het eiland nabij de Meervalweg, het eiland nabij de Zeilmaker, gemeentegrond aan de Scheepsbouwersweg en de Violierweg ter hoogte van nummer 30.

Een tijdelijke locatie moet met weinig kosten gereed kunnen worden gemaakt. Hierbij scoren de beide eilanden Zeilmaker en Meervalweg laag. Het is er erg drassig en het kent ecologische waarden waardoor er tijd en kosten gaan zitten in het prepareren. De bereikbaarheid en parkeerproblemen maken deze eilanden minder haalbaar.

Het wijkpark, ten oosten van de ijsbaan biedt een fijne en groene omgeving waar al veel speelfaciliteiten aanwezig zijn. Nadeel van deze locatie is echter de bereikbaarheid voor autoverkeer. Auto's kunnen lastig door Giessenburg en zullen daarom parkeren aan de Dr. M.L. Kingweg waar dat onwenselijk is. Bovendien wordt de locatie ingeperkt door de mogelijke effecten van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen aan de zuidelijk gelegen agrarische gronden waarvoor een afstand van 50 meter geldt. Dit perkt de mogelijkheden voor een school behoorlijk in.

De locatie Violierweg scoort beter omdat deze reeds is ingericht als tijdelijke opvanglocatie. Ook de bereikbaarheid en parkeermogelijkheden zijn beter. De nabijheid van het Natura-2000 gebied en de stikstofuitstoot maken deze locatie minder haalbaar, maar gezien de tijdelijkheid zijn er kansen. De bodemverontreiniging vormt een ander punt van aandacht.

De gemeentegrond aan de Scheepsbouwersweg is qua bereikbaarheid beter, maar de aanwezigheid van de hoogspanningsmasten en de effecten van magnetische straling maken deze locatie niet wenselijk. Aan de oostkant geldt ook de milieucontour van het bedrijf in ei-verwerking (Adriaan Goede). De effecten qua geluidhinder vanaf de A10 maken de locatie voor een gevoelige functie als basisschool lastig haalbaar.

De locatie in het Sportpark scoort minder op bereikbaarheid en er zal groen moeten worden verwijderd. De vraag is of dat wenselijk is voor een tijdelijke functie.

Als tijdelijke locatie komen de Violierweg en het Sportpark als beste naar voren. Voordeel van de Violierweg is dat deze reeds geprepareerd is vanwege de tijdelijke functie die het al heeft. Bij het sportpark is dat niet het geval en zal er groen moeten verdwijnen en grond moeten worden aangevoerd. De Violierweg is goed bereikbaar en er kan worden geparkeerd. Aandachtspunt is nog wel de stikstofuitstoot en de nabijheid van Natura 2000-gebied. Maar gezien de bestaande tijdelijke functie lijken er mogelijkheden te zijn.

In de volgende paragraaf wordt ingegaan op deze voorkeurslocaties.

voorkeurslocatie

Rekening houdend met alle beoordeelde aspecten verdient de locatie in de nabijheid van het Judogebouw de voorkeur als nieuwe locatie voor de Wagemakerschool boven de andere locaties. De locatie scoort op diverse aspecten positiever dan de overige locaties.
De overige locaties zijn op bepaalde aspecten weliswaar ook interessant, maar in de totale afweging minder goed scorend. Wanneer er slechts op een enkel aspect beoordeeld was, dan was het niet ondenkbaar dat de ene of andere locatie bovenaan was geëindigd in de afweging. Zo zou bijvoorbeeld, wanneer alleen gekeken zou zijn naar het aspect eigendom gemeente, er in beginsel geen locatie-onderzoek nodig zijn wanneer slechts de hiervoor genoemde locaties in beeld waren. De wijze van beoordelen maakt echter dat de locaties op een veelheid van aspecten zijn bezien en gewogen. Er kan binnen de huidige keuze nagenoeg volledig tegemoet worden gekomen aan de wensen en ambities van de kern Landsmeer. De bestaande locatie van de Wagemakerschool scoort ook hoog, maar heeft als nadeel dat bij nieuwbouw een tijdelijke locatie moet worden ingericht.

toelichting locatie Sportpark in de nabijheid van het Judogebouw

Afgewogen wordt dat de locatie een goede locatie is voor de nieuwbouw. De locatie is in tegenstelling tot sommige andere locaties al in eigendom van de gemeente (straks economisch eigendom bij de gemeente en juridisch eigendom bij OpSpoor). Dit betekent dat er in de basis geen locaties verworven hoeven te worden van derden. Hoewel wij verwachtten dat een eventuele verwerving van een locatie van een particuliere eigenaar geen probleem hoeft te zijn, zal dit echter altijd gepaard gaan met aanvullende kosten en ook tijd die nodig is voor de verwerving. Evenwel betekent het eigendom van de locatie dat er mogelijk wel sprake dient te zijn van een benodigde herstructurering/kleine herverkaveling van de direct naastgelegen watergang en/of het trainingsveld.
Vanwege het eigendom van deze locatie bij de gemeente wordt verwacht dat realisatie op deze locatie sneller kan plaatsvinden dan op andere locaties. De aanwezige gymzaal staat al sinds langere tijd op de nominatie voor vervanging. Voor andere locaties is sprake van verwerving alvorens gestart kan worden met de ontwikkeling. Voor een aantal locaties betekent het wellicht ook dat er eerst oplossingen en/of verplaatsingen moeten komen voor andere functies (denk in dit kader aan bijvoorbeeld een tijdelijke locatie voor het huisvesten van de school bij herbouw op de bestaande locatie van de Wagemaker), waarna gestart kan worden met de nieuwbouw voor de basisschool.
De locatie heeft nog niet het benodigde maatschappelijke gebruiksdoel. Voor alle locaties (uitgezonderd de bestaande locatie van de Wagemakerschool) zal echter een afwijking of wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk zijn om te komen tot realisering van de nieuwe voorziening.

Bij de keuze voor het Sportpark kan het onderwijs op de bestaande locatie van de Wagemakerschool worden gecontinueerd en kunnen de leerlingen na een vakantie in één keer over naar een nieuw gebouw. Dit in tegenstelling tot nieuwbouw op de huidige locatie: in dat geval zal een verhuizing naar een tijdelijke locatie elders in het dorp nodig zijn. Dit is waarom de locatie Sportpark in de nabijheid van het Judogebouw ten opzichte van nieuwbouwen op de bestaande locatie van de Wagemakerschool een groot voordeel heeft. Ondanks dat beide locaties met een nipt verschil in punten uit het vergelijk komt, geeft dit een groot voordeel bij de locatie Sportpark in de nabijheid van het Judogebouw.

De voorkeurslocatie ligt aan de westzijde van de kern Landsmeer waar de laatste jaren de nieuwbouw heeft plaatsgevonden (voornamelijk Luijendijk-Zuid). De bereikbaarheid van deze locatie is positief; de locatie is bereikbaar voor snel- en langzaam verkeer. Wel wordt nader verkeerskundig onderzoek geadviseerd om te beoordelen hoe de afwikkeling het best kan worden vormgegeven en welke maatregelen nodig zijn. De locatie scoort hoog op veiligheid zowel wat betreft verkeer als de sociale veiligheid. Er zijn mogelijkheden om de veiligheid verder te vergroten. Denk hierbij aan de verkeerssituatie rondom de brug in de Sportlaan, maar bijvoorbeeld ook de inrichting van de Hermessingel. Met het vrijkomen van de oude locatie van de Wagemakerschool doet zich ook de mogelijkheid voor om eventueel een extra ontsluiting in te richten voor gemotoriseerd vervoer vanuit en richting Luijendijk. Dit zal onderdeel moeten zijn van verkeerskundig onderzoek.

Voor De Wagemakerschool en het college is het aspect veiligheid ook van zwaarwegend belang. Met de locatiekeuze voor het Sportpark in de nabijheid van het Judogebouw wordt hieraan tegemoetgekomen. Een keuze voor deze locatie betekent voor de basisschool verder, dat de leerlingen voor het bewegingsonderwijs minder tijd verliezen aan het heen en weer lopen naar de sportvelden en of gymzaal. De relatie met andere functies en voorzieningen kan hier gemakkelijk worden gelegd.
De locatie biedt ook voldoende ruimte voor toekomstige ontwikkelingen waarbij wellicht aanvullende functies willen ‘aanhaken’ bij de verdere ontwikkeling van deze locatie. Ruimtelijk gezien biedt deze locatie tevens als voordeel dat de school richting de toekomst volop uitbreidingsruimte kent. Bij nieuwbouw op de huidige locatie zou de school snel opnieuw tegen de grenzen van de kavel aan gaan lopen. De locatie Sportpark is in theorie stedenbouwkundig (mede door zijn ligging omring met sportvelden, water en groen) groot genoeg om een hedendaags KC of IKC (v/h Brede School) te kunnen bouwen. Mocht er lopende het proces nog een school willen aanhaken levert deze locatie hiertoe tevens voldoende gelegenheid. Hiertoe zal dan wel (een deel van) het direct naastgelegen trainingsveld dienen te worden toegevoegd aan de locatie.

De nieuwe voorziening biedt verder een ruimtelijk context voor diverse (sociale) activiteiten buiten schooltijd. De school wil het gebouw hiervoor beschikbaar stellen. Het gebruik van het gebouw wordt dan geoptimaliseerd. De organisatie van eventuele activiteiten is geen verantwoordelijkheid van de school, tenzij er een directe relatie is met het onderwijsproces. De school faciliteert, de gemeente, de inwoners, dan wel anderen organiseren de eventuele activiteiten. Het is de wens een laagdrempelige en toegankelijke voorziening voor iedereen te realiseren.

advies

Op basis van bovenstaande toelichting en de resultaten van de beoordeling uit de multicriteria-analyse wordt de locatie van Sportpark in de nabijheid van het Judogebouw als meest geschikte locatie voor de nieuwbouw van de basisschool en eventueel aanvullende functies beschouwd. Hoewel iedere locatie voor- en nadelen kent, scoort de locatie over de breedte van de diverse aspecten beter dan de andere locaties. De aspecten snelheid van ontwikkeling, veiligheid, infrastructuur, centrale ligging, ambities van het dorp lijken het meest gediend bij een keuze voor de locatie.

Als volgende stap wordt geadviseerd een studie uit te voeren naar de stedenbouwkundige mogelijkheden. Binnen deze laatste verkenning dient direct ruimte te zijn voor beschouwing van de reeds aanwezige voorzieningen op het complex.

De oude locatie van De Wagemaker kan worden benut voor andere functies. De mogelijkheden hiervan zouden reeds op korte termijn verkend kunnen worden door het in beeld brengen van de stedenbouwkundige kansen en de mogelijkheden. Voor dit laatste zou een eerste ontwerpstudie kunnen worden uitgevoerd.

conclusies en vervolg

Het locatie-onderzoek is in nauwe samenwerking met de verschillend betrokken ambtelijke teams uitgevoerd. Er zijn meerdere locaties aangedragen en uitvoerig geanalyseerd. De zogenaamde groslijst is in overleg met de betrokken ambtenaren en mede op basis van informatie vanuit de interne Omgevingstafels gereduceerd tot een shortlist van zeven locaties. Deze zeven locaties zijn verder onderzocht en beoordeeld op diverse aspecten. Deze beoordeling door ons buro en de betrokken ambtenaren heeft geleid tot de voorkeurslocatie Sportpark in de nabijheid van het judogebouw. De locatie scoort op diverse aspecten significant hoger dan de overige locaties c.q. gelijk of beter dan de bestaande locatie van de Wagemakerschool. Groot voordeel van nieuwbouw op een andere locatie dan de bestaande Wagemaker is het niet hoeven inrichten van tijdelijke huisvesting voor de school en meer beschikbare ruimte op de locatie richting de toekomst.

Vanwege bovenstaande uitkomst van het locatie-onderzoek is het advies om de locatie Sportpark in de nabijheid van het judogebouw vast te stellen als voorkeurslocatie voor het realiseren van een nieuwe voorziening voor de basisschool de Wagemaker. Tevens wordt geadviseerd om nader onderzoek te doen naar de vrijkomende locatie van de huidige school. Hier kan wellicht (sociale) woningbouw worden gerealiseerd. Tevens is het van belang na besluitvorming over de voorkeurslocatie onderzoek te doen naar welke mogelijkheden er zijn tot meest optimale herstructurering c.q. herinrichting van het complex en hierbinnen de positie van bestaande voorzieningen direct mee te nemen in de beschouwing (bijvoorbeeld de gymzaal).

Het locatie-onderzoek is ambtelijk tot stand gekomen. De volgende stap is er een in het kader van betrokkenheid en participatie, alvorens er wordt overgegaan tot stedenbouwkundige verkenning. Een nauwe samenwerking met direct betrokkenen wordt geadviseerd. Dit draagt in belangrijke mate bij aan het vergroten van het draagvlak voor de locatiekeuze. Voorgesteld wordt in de verdere ontwikkeling van de nieuwe voorziening, waarbij de verantwoordelijkheid primair ligt bij Op Spoor en de gemeente, naast een ambtelijke werkgroep aangevuld met de bouwheer van Op Spoor ook een klankbordgroep in te stellen. Deze klankbordgroep heeft geen verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van het onderwijs- en huisvestingsconcept van De Wagemaker, maar wordt geraadpleegd over o.a. de positionering van de voorziening op de locatie, de wijze waarop het parkeren wordt opgelost e.d. Deze klankbordgroep heeft geen beslissingsbevoegdheid.

Op Spoor en de gemeente zullen na besluitvorming het onderwijs- en huisvestingsconcept moeten opstellen en vertalen in een Programma van Eisen. Dit Programma van Eisen vormt de basis voor de verdere ontwikkelings- en aanbestedingsstrategie en daarna de realisatiefase.